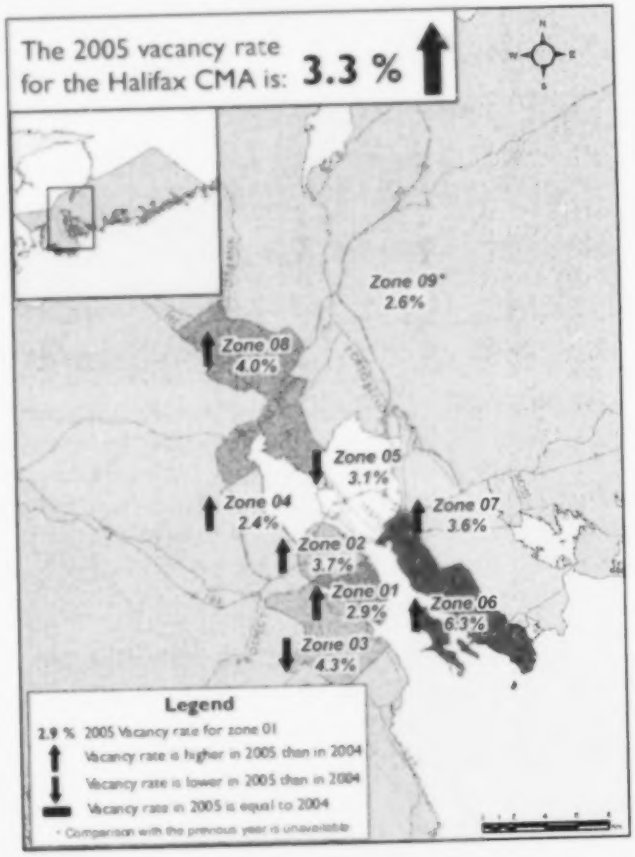
RENTAL MARKET REPORT

HALIFAX CMA

OCTOBER 2005

Softening Trend Continues In 2005

Rental market conditions in the Halifax Census Metropolitan Area continued to soften over the past year with the apartment vacancy rate rising to 3.3 per cent this year from 2.9 per cent last year and average two bedroom apartment rent rising only two per cent to $762 from $747. At the time of survey enumeration in early October, 1,226 apartments were vacant and several hundred more were occupied but available for lease because the current tenant had given notice to vacate.


The 2005 vacancy rate for the Halifax CMA is: 3.3 %
Zone 09* 2.6%
Zone 08 4.0%
Zone 05 3.1%
Zone 04 2.4%
Zone 07 3.6%
Zone 02 3.7%
Zone 01 2.9%
Zone 06 6.3%
Zone 03 4.3%
Legend
2.9 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004
* Comparison with the previous year is unavailable

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Softening Trend Continues in 2005
2 National Apartment Vacancy Rate Stabilizes
3 Weakening Demand Causes Higher Vacancy Rate and Tepid Rent Growth
4 Submarket Report
5 Availability Report
6 2006 Rental Market Outlook

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units, Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range

Canada

CMHC SCHL

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

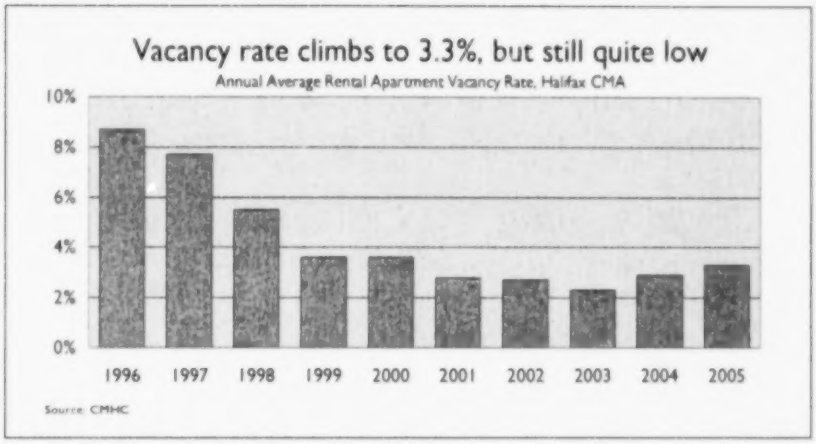
Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres

	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.0
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.

Weakening Demand Causes Higher Vacancy Rate and Tepid Rent Growth

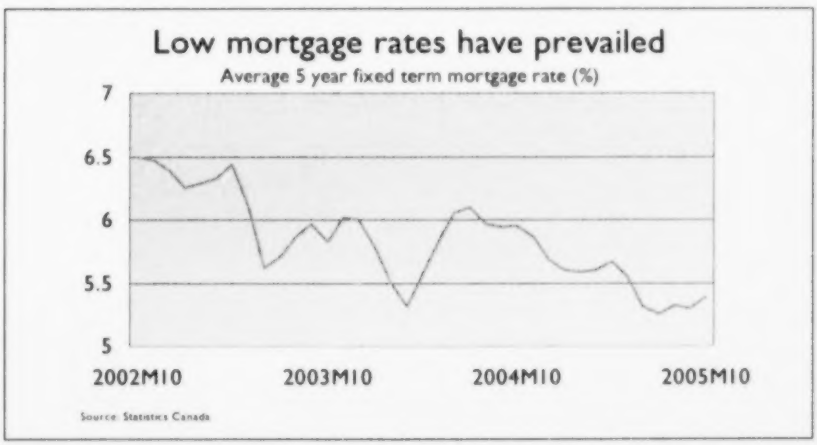
Rental market conditions softened in Metro Halifax over the past year as growth in rental market demand slumped to a greater extent than the contraction in new supply. Considerable weakening in the local labour market has reduced the influx of young households moving into apartments while declining long-term mortgage rates have resulted in a greater outflow of tenants to home ownership. However, fewer new apartments were completed last year and this moderated the increase in vacant and available units.



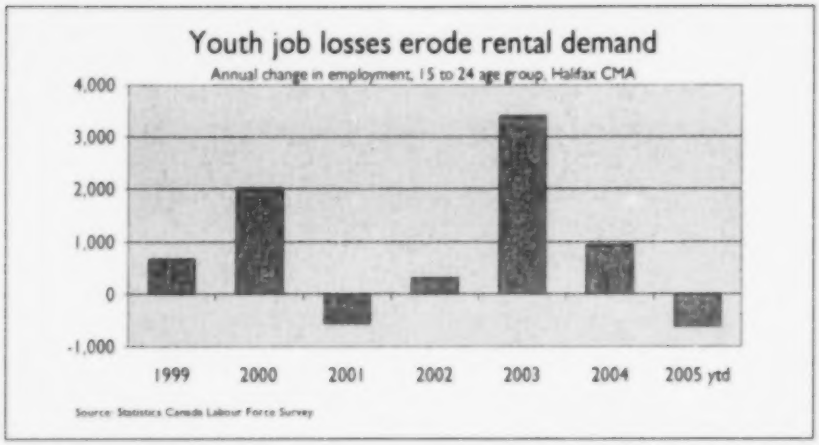
Attractive homeownership conditions drained more households from tenancy over the past 12 months. Very strong overall full-time employment and income growth in 2004 manifested itself in a homeownership demand rally this year and this rally was further stimulated by an unexpected decline in long-term mortgage rates. The five year fixed term mortgage rate is the most popular term with first-time homebuyers and this rate actually declined by three-quarters of a percentage point over the past year, encouraging more renter households to buy a home. Potential homebuyers were also enabled by a shift in resale market conditions.

Over the past twelve months, the resale market has gradually shifted to balanced condition from seller's market conditions which prevailed in the preceding three year period between 2002 and 2004.

The most instrumental factor in this shift in resale market condition has been an impressive expansion in the inventory of homes for sale. On average a potential homebuyer has had over 700 more homes from which to choose this year than was the case last year, representing a 40 per cent increase in inventory. While this inventory included a large amount of 'move-up' calibre homes, it also included more modestly-priced product including expanded offerings of low-priced condominiums and townhouses, particularly in Dartmouth. This enabled much of the flurry in first-time homeownership demand to be realized and increased the flow of ownership-minded tenants exiting their apartments. This explains why vacancy rates increased by almost a percentage point among apartments with rents over $850 per month-which are units that are most likely to be occupied by households with the financial means to consider a move to home ownership under the right conditions.



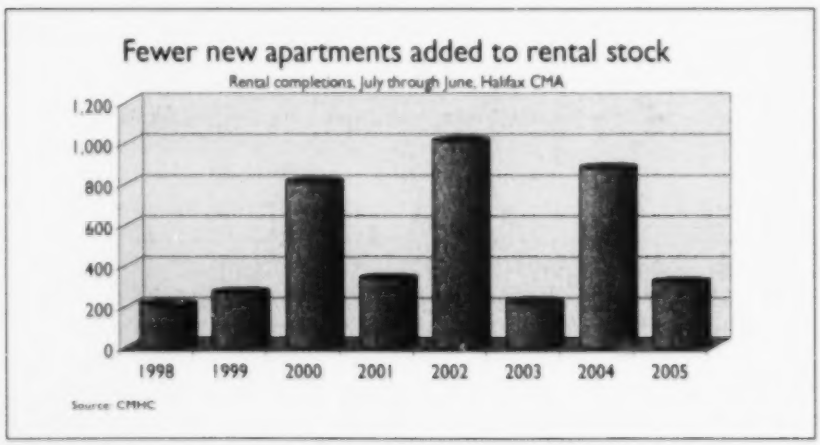
At the typical entry point of the rental demand spectrum, surprisingly weak local labour market conditions for young people reduced the growth in household formation in this all important rental demand segment. Between 2002 and 2004 more than 4,500 jobs were created for young people as overall labour market conditions tightened considerably. However, through the first nine months of this year, the local economy has actually shed over 600 jobs for people in the 15-24 age group. While this age group is not perfectly correlated to the 18 to 30 year age range that has the highest



propensity to rent, it is still a good indicator of labour market conditions for young households.

Under these sagging conditions, fewer young people have secured the financial independence required to move out of the family home and lease an apartment. In addition, conditions have been anything but magnetic for young people thinking of migrating to Metro Halifax from other areas. Halifax traditionally draws two types of young renters: would-be students from predominantly Atlantic Canada, Ontario and increasingly from abroad to study at one of the local universities; and, young graduates and labourers from across Atlantic Canada attracted to the relatively expanded menu of employment options in the region's largest city.

Conversely, when young labour force participants leave Metro, they often leave for the traditionally more fertile labour markets in Ontario, Alberta and British Columbia. Newfoundland has traditionally provided a significant source of young job-seeking migrants to Halifax, but this flow has slowed to a trickle in recent years as the offshore energy sector has fuelled stronger growth in the St. John's labour market, keeping more young people at home. Simultaneously, red hot labour markets in oil-rich Alberta and a British Columbia preparing for the 2010 Winter Olympics has probably been irresistible to a growing number of young Haligonian renters over the past year.



As a result, rental demand from young workers has ebbed considerably this year. In addition, local universities are reporting stagnating enrolments after the wave produced by Ontario's double cohort in 2003 and 2004. This has undoubtedly been a contributing factor to the considerable weakening in rental market conditions on the Halifax Peninsula over the past year. Vacancy rates in Peninsula South and Peninsula North have risen by an average of 1.7 percentage points over the past year, the highest increase among all of Metro's nine submarkets.

The rate of completion of new rental units has slowed considerably over the past year and given the aforementioned weakening in demand, this has limited the increase in the total number of vacant apartments across the city. Rental housing starts dropped 41 per cent in 2004 from 2003 and as a result, rental completions dropped accordingly over the past year. For an apartment to have a chance of being included in CMHC's annual Rental Market Survey, it must be completed before July 1st in that survey year so that a 3 month period is provided to reach an acceptable absorption level before the survey is conducted in early October. Between July 1st 2004 and June 30th, 2005, only 320 new apartments were completed, down from 877 in the preceding 12 month period. This modest addition to the existing rental stock has likely kept the vacancy rate from rising by an even greater extent than what actually occurred this year.

Weakening rental demand has suppressed rent growth, with the benchmark two bedroom average monthly rent rising only 2.0 per cent to $762 this October from $747 in October 2004. This rate of increase is below the almost four

per cent local rate of inflation over that period and is also well below the 7 per cent increase in average house price during this period as well. Clearly, softening rental market conditions have capped growth in rents making it more difficult for landlords to pass through to their tenants rising operating costs such as property taxes, management and advertising fees, and heating costs. When combined, one bedroom and two bedroom apartments comprise 85 per cent of the total Metro Halifax universe of 37,302 rental apartments (in buildings with at least three units). Consequently, the 2.3 per cent rise in average rent for one bedroom apartments and the 2.0 per cent increase in two bedroom apartments this year have been sufficient to offset the slight decline in average rent for bachelor apartments and the more substantial decline of 6.7 per cent among apartments with three or more bedrooms.

Vacancy rates climbed by the greatest extent over the past year in the largest rental buildings. Among those rental structures with 100 or more apartments, the vacancy rate rose to 3.0 per cent this year from only 1.3 per cent in 2004. Undoubtedly, this contributed to the decline in average one and two bedroom rents in these large buildings. This is noteworthy because one and two bedroom rents increased to varying degrees in all other structure sizes. Nevertheless, vacancy rates remain lower in buildings with 50 or more units than in buildings with less than 50 apartments and rents are generally higher in larger buildings than in smaller ones. To some extent, this characteristic likely reflects the fact that these larger buildings are located in areas with relatively low vacancy and high rent such as the Halifax Peninsula and Clayton Park.

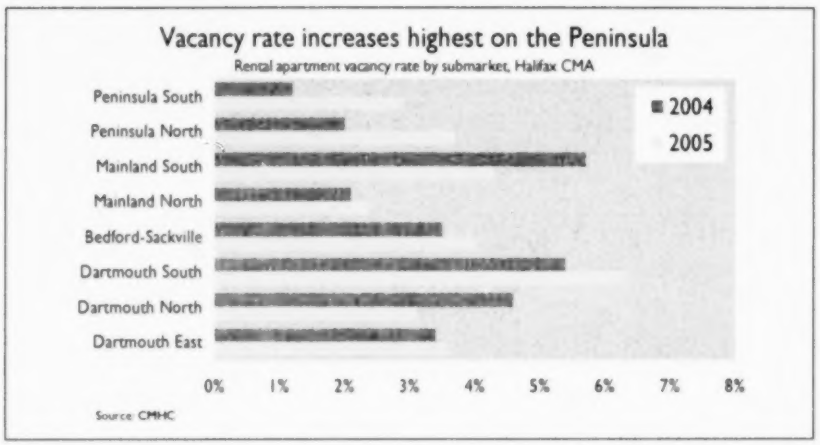
Analysis of the survey data also reveals some interesting findings for the age of structures. Climbing vacancy rates were more prevalent among older buildings and newer apartments not only boasted lower vacancy rates than older ones, but also showed an actual decline in vacancy for buildings completed in the past five years. What makes this finding particularly interesting is that in buildings less than five years old average rents fell across all bedroom types over the past year. However, despite this decline, monthly rents in these new buildings remain approximately 30 per cent above the average market rent. Obviously, this represents the premium that tenants are willing to pay for the features and benefits offered in new buildings, many of which offer high quality finishes, spacious units, underground parking and heat included in rent (an attractive option at the moment).

Finally, a review of current vacancy rates and vacancy rate changes over the past year by rent level also provides further insight into trends in the Metro Halifax rental market. Vacancy rates increased by almost one percentage point among apartments renting for more than $850 per month. Since vacancy rates actually declined for newer buildings (which typically have higher rents as shown above), this suggests that this is a location-driven phenomenon that may be related to the slackening in market conditions on the Halifax Peninsula where close proximity to the universities and central business district command relatively high rents. Vacancy rates for apartments in the $500 to $750 range fell slightly over the past year, indicating that demand remained fairly stable for relatively inexpensive apartments. Again, location may have played a role in this trend since vacancy rates declined in Mainland South and Dartmouth North where there is a relatively large share of inexpensive apartments.

Perhaps the most interesting finding is the jump in vacancy rate from 1.8 per cent to 4.6 per cent over the past year among apartments in the $750 to $850 per month range. While some of this increase in vacancy can probably be attributed to loss of tenants to first-time homeownership, an $800 per month mortgage payment does not secure sufficient principal to buy anything but the most modest of dwellings in Metro, exclusive of property taxes, heat or condo fees. Accordingly, it is likely that most of the increase in vacancy rate in this rent range was due to movement of upwardly mobile tenants to more expensive apartments or more price-sensitive tenants moving to less expensive units perhaps in response to rent increases.

Submarket Report

Softening rental market conditions were generally quite widespread across Metro Halifax in 2005 with higher vacancy rates posted in six of nine zones and growth in rents below the local rate of inflation in all but three areas.



Peninsula South

For the first time, Peninsula South no longer holds the distinction of having the lowest apartment vacancy rate among Metro's submarkets, but it maintains the highest rents. The vacancy rate bounded to 2.9 per cent this year from 1.2 per cent last year and vacancies increased in buildings of all sizes. Home to several of Metro's universities, stagnant enrolments have reduced a key demand stimulus in this area. In addition, as offshore energy exploration weakens, more temporary workers in this industry have left Metro. Many of these people were renters in Peninsula South. Average one and two bedroom apartment rents increased by approximately two per cent with the latter rising to $1,071 per month. While bachelor unit average rents slipped slightly, average rent for apartments with three or more bedrooms plummeted by almost $200 per month to $1,376 from $1,566 last year.

On the supply side, university residence construction at Dalhousie and conversion of older homes to student housing have added significant rental capacity in this zone. Furthermore, new rental projects such as Garden Crest apartments, Hillside Apartments and Chapter House have added more than 150 apartments to the rental stock. However, conversion of 151 rental apartments to condominiums at Bishop's Landing equalized these additions. As for sale activity, Spring Garden Terrace traded hands in 2005 with Killam Properties purchasing the 201 unit building on Spring Garden Road.

Peninsula North

Average apartment vacancy rate increased in Peninsula North by a wider margin than any other zone, matching Peninsula South with a 1.7 percentage point rise. The vacancy rate increased to 3.7 per cent this year from 2.0 per cent last year with a sharp jump in vacancy in buildings with more than 100 apartments offsetting a decline in vacancy in buildings of all other sizes. Average apartment rents climbed modestly with two bedroom apartment rent edging up by 1.8 per cent to $789 per month. Without question, the purchase of 520 unit Causeway Bay by TransGlobe in November was a key development in this zone in 2005, not to mention 198 units at Quinpool Court trading to Killam Properties earlier in the year.

Mainland South

Bucking the Metro trend, apartment vacancy rates in Mainland South dipped to 4.3 per cent this year from 5.7 per cent last year. In this zone the vacancy rate in buildings with 50 to 99 units is very low compared with vacancy rates in smaller structures in Mainland South. While average one bedroom rent climbed 3.6 per cent in 2005, average two bedroom rent remained virtually unchanged at $646 per month. To some extent, the relatively strong vacancy performance in Mainland South may be due to the likelihood that many renters in this zone are not considered to be at risk of moving into homeownership.

Mainland North

Metro's largest rental zone now holds the distinction of having the lowest apartment vacancy rate in Metro at 2.4 per cent, up only slightly from 2.1 per cent last year. Vacancy rates increased slightly for one, two and three bedroom units, but each remains below the 3 per cent mark, with one bedroom units setting the lowest vacancy rate in this zone at 1.8 per cent. Vacancy rates declined slightly in buildings with more than 50 apartments over the past year and these relatively large buildings also have lower vacancy rates than smaller structures in Mainland North. With a

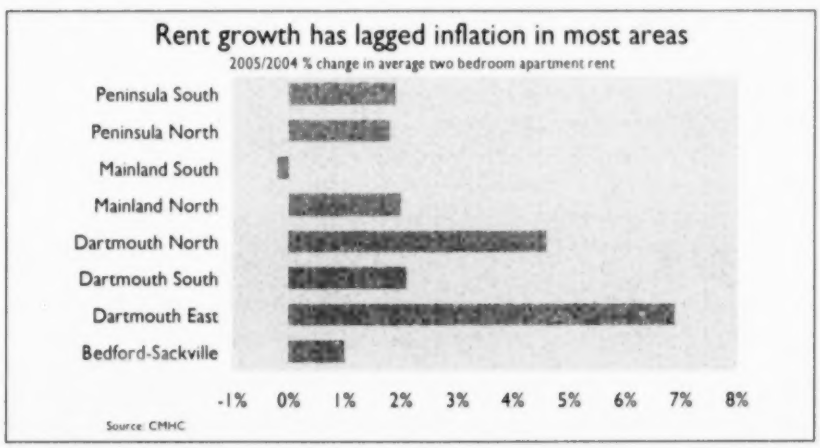
large proportion of relatively new and relatively large units in an area with a full range of commercial and recreational amenities, this area of the city is considered by many to offer excellent value to renters, particularly considering the relatively low rents compared with apartments on the Peninsula. Average rents increased in 2005 for apartments of all bedroom types except those with three or more bedrooms. One bedroom apartment rent increased 2.5 per cent to $612 per month while average two bedroom apartment rent increased 2.0 per cent to $765 per month. Several projects in Mainland North traded hands in 2005 with Killam Properties acquiring approximately 300 units. In addition, there was also some conversion of rental stock to condo product just off Main Avenue. Although Clayton Park West is approaching full build-out, new rental development continues in a concentrated area around Greenpark Close and to a lesser extent in the Bedford South area.

Dartmouth North

The decline in Dartmouth North's apartment vacancy rate over the past year was greater than in any other zone, falling to 3.1 per cent this year from 4.6 per cent last year. This puts the current vacancy condition in Dartmouth North very close to that in Peninsula South (2.9%). Average rent growth was above average in Dartmouth North this year with one bedroom apartment monthly rents rising 2.8 per cent and two bedroom rents rising an impressive 4.6 per cent. In part, higher rents may be attributable to the renovation of a large number of units in this zone including many of the 700 apartments recently purchased by TransGlobe from Bell Enterprises. Much like Mainland South, the relatively fine performance of the Dartmouth North rental submarket this year is likely due in part to the fact that many tenants in this area are not at risk of moving into home ownership even with historically low mortgage rates.

Dartmouth South

The vacancy rate in Dartmouth South increased to 6.3 per cent this year from 5.4 per cent in 2004. This rate is the highest among all of the zones. Average rent growth was moderate with one bedroom apartment rents rising just over 4 per cent and two bedroom rents rising just over 2 per cent to $624 per month from $611 last year. Without question the main story in this zone in 2005 was the purchase of the Maplehurst portfolio which includes 522 apartments in this zone, accounting for 23 per cent of the entire rental apartment universe in Dartmouth South.



Dartmouth East

While little changed in the vacancy situation in Dartmouth East in 2005, this was not the case with rents. The vacancy rate in this zone increased by a mere 0.2 percentage points to 3.6 per cent from 3.4 per cent. However, average rent growth accelerated faster than in any other part of the city. One bedroom average rent increased 5.2 per cent while average two bedroom apartment rent increased almost seven per cent to $665 per month in 2005 from $622 last year. It may be that the strong rent growth in Dartmouth East this year is indirectly related to the rapid pace of new development in this area that has also lifted average house values. While this zone remains one of the smallest in Metro, it is poised for significant growth as Russell Lake West gets underway.

Bedford & Sackville

Rental market conditions in Bedford & Sackville eased in 2005 with a slight rise in vacancy and only modest growth in rents. The vacancy rate in this zone crept up to 4.0 per cent this year from 3.5 per cent last year while average two bedroom apartment rent edged up 1.0 per cent to $730 per month from $723 last year.

Remainder of Metro (outlying areas)

Outlying areas of Metro posted a rental vacancy rate of 2.6 per cent in the 2005 with the two bedroom apartment average rent of $651 per month, up 3.5 per cent from last year.

Availability Report

Availability rates increased only slightly in 2005 with the total average apartment availability rate edging up to 4.1 per cent from 3.9 per cent in 2004. Overall, availability rates across Metro remain generally remain within about one percentage point of the corresponding vacancy rate in a particular zone and where vacancy rates are lower so are availability rates. However, the 0.2 percentage point increase in availability rate over the past year is proportionally smaller than the 0.4 percentage point increase in vacancy rate. With virtually no historical data for analytical purposes, it is difficult to determine what, if anything, this narrowing spread might mean. One possible explanation for this may relate to the quality and desirability of the apartments that are turning over. That is, lower quality units that are less attractive to potential tenants may be remaining vacant while more attractive units are being leased by new tenants before the current tenant's notice expires so that the apartment does not become vacant. This may contribute to the explanation for the jump in vacancy rate for apartments in the $750 to $849 per month range and the decline in vacancy in buildings less than five years old. It may be the case that while tenants left newer buildings to move into home ownership, these units were quickly leased by other renters who were 'moving-up' to better quality apartments.

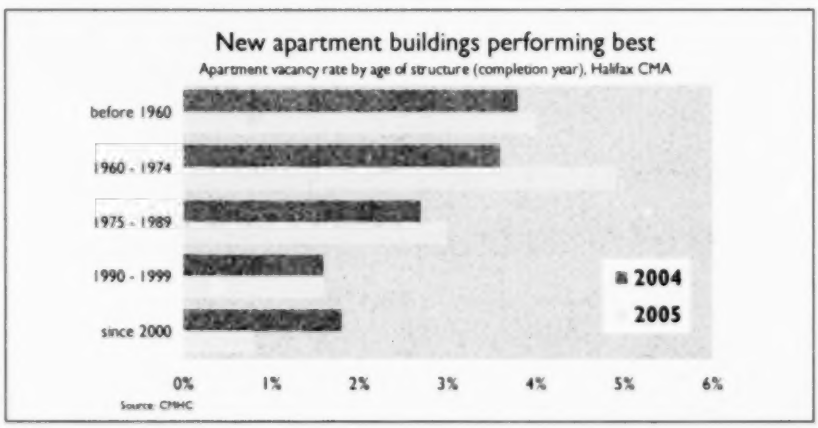
As is the case with vacancy on the Halifax Peninsula, availability rates also increased approximately two percentage points in 2005 in this area of Metro. As a result, it's been much easier for apartment seekers to find a unit on the Peninsula than has been true over the past decade.

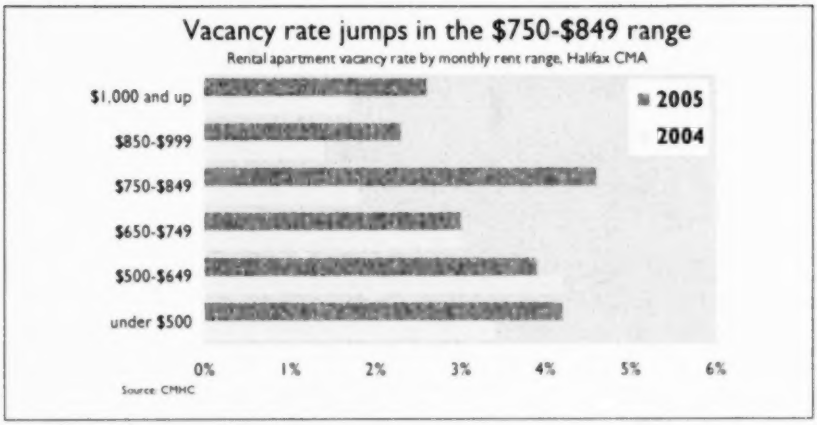
2006 Rental Market Outlook

Expect the Metro Halifax rental vacancy rate to continue to creep upward over the next year rising to 3.6 per cent. Despite further easing in rental market conditions, the growth in rent is forecast to accelerate to 4 per cent next year from this year's tepid rise. Youth employment conditions are not expected to improve over the next year, constraining a critical source of rental demand as fewer young people form their own households and net migration shrinks among the younger age groups. In addition, the flow of renters becoming home-owners is expected to remain fairly brisk over the next year. While five year mortgage rates are forecast to rise, they will remain very low by historical standards. In addition, further expansion in the inventory of homes listed for sale is anticipated, providing expanding options to potential first-time homebuyers. In short, there is little to suggest that those factors that led to sagging demand for rental apartments this year will turn around significantly in 2006.

A strong rebound in growth in new rental supply is forecast to occur in 2006. Between July 1st and the end of October of this year 174 rental units reached completion. Of the 783 rental apartments under construction as of November 2005, approximately 398 are forecast to complete construction and be added to the rental stock before July 1st, 2006 and the remaining 385 will likely reach completion in the second half of next year. Of these, 345 will be on the Halifax Peninsula, 220 in Mainland North and 218 in Dartmouth.

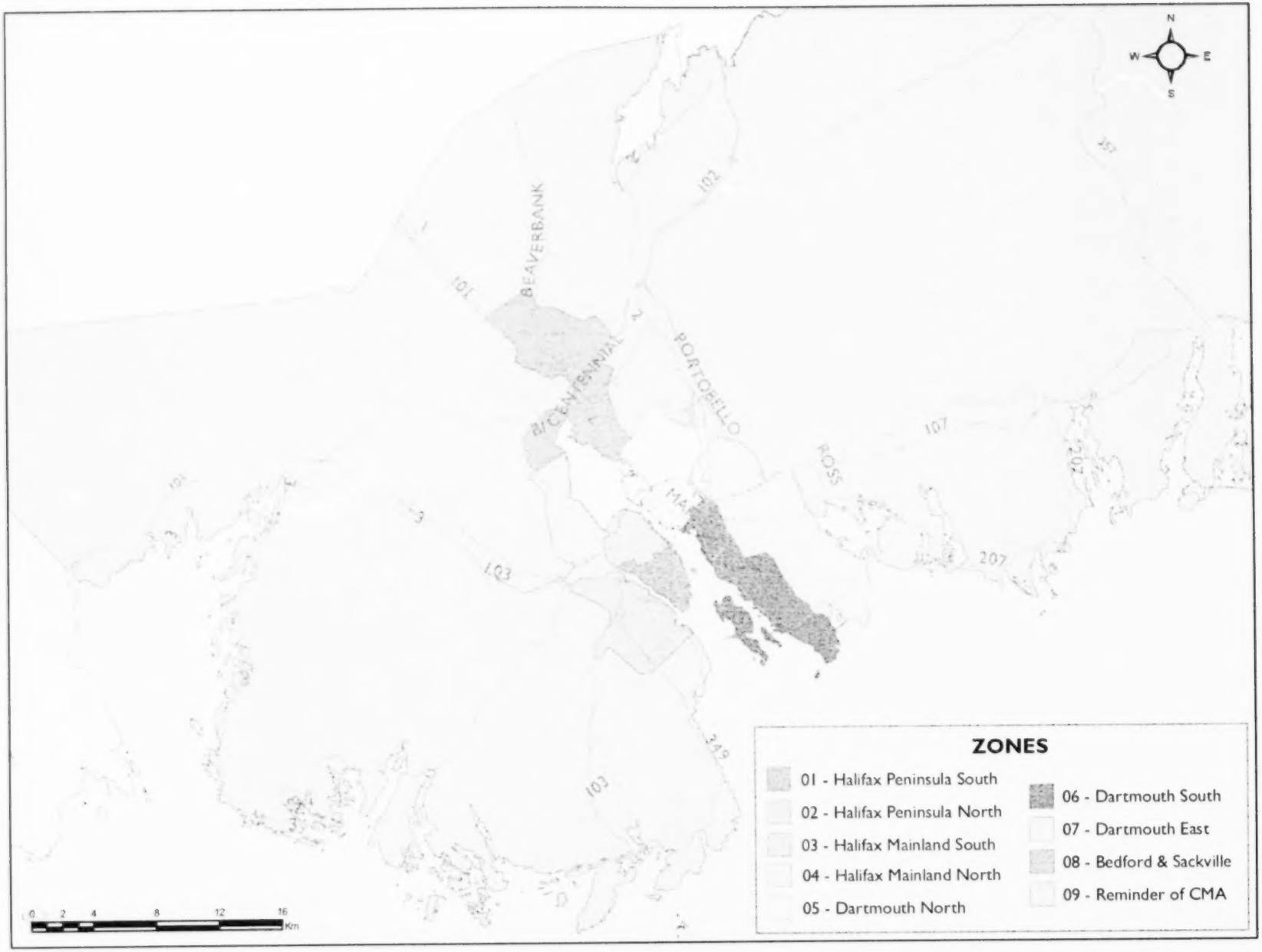
Average rent is expected to rise faster than inflation as landlords attempt to pass through to their tenants higher operating costs. Property tax assessments will rise again next year, heating costs are

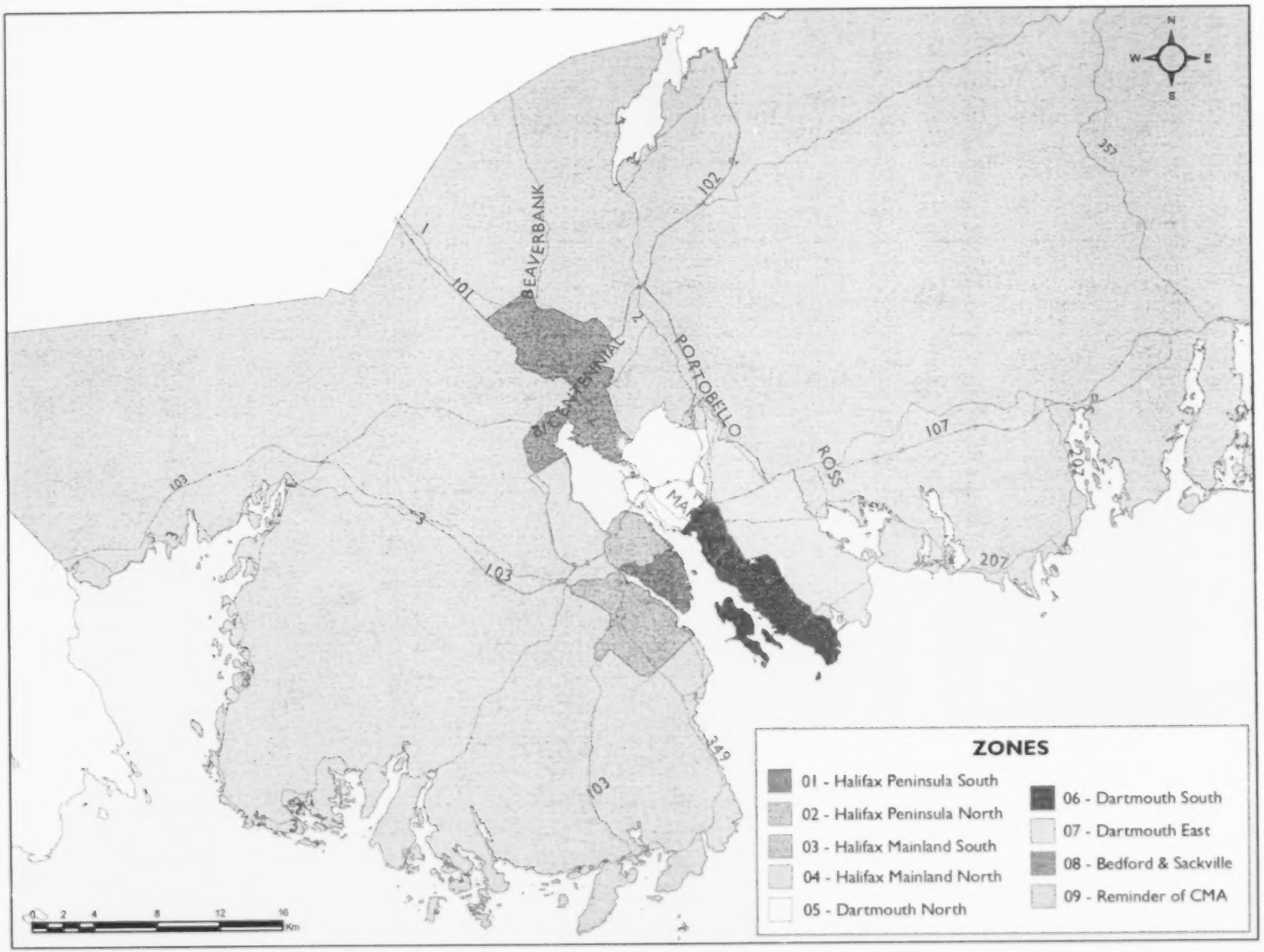




forecast to remain high and in a softening market increased spending on advertising may be necessary to attract tenants. Accordingly, landlords will feel pressure to pass these costs through to tenants, particularly since this did not occur to any significant extent this year.

The pace of construction of new rental units is expected to remain quite strong over the next year with an estimated 655 rental apartments expected to see footings poured in 2006 plus an additional 210 apartments that are anticipated to begin construction in November and December of 2005. Of these, almost half will be started on the Halifax Peninsula, about 30 per cent in Mainland North, and the remainder in Dartmouth, predominantly in the Russell Lake West area. In addition to this steady increase in supply of rental units, condominium construction is also expected to continue at a heady pace, particularly on the Halifax Peninsula. Since much of this addition to the apartment stock (ownership and rental tenure) is of comparable quality, there will be a growing overlap in the target market for the two competing types of product. This will pose a challenge to rental developers and owners of existing rental property in areas such as the Halifax Peninsula, and Clayton Park and contribute to the expected easing in rental market conditions in 2006. Beyond 2006, rental market conditions are forecast to tighten as household formation growth accelerates, the trend toward smaller household size continues at a steady pace, and home ownership affordability conditions deteriorate due to rising mortgage rates.


N
W
E
S
BEAVERBANK
B/CENTENNIAL
PORTOBELLO
ROSS
101
102
103
107
207
249
0 2 4 8 12 16
Km
ZONES
01 - Halifax Peninsula South
02 - Halifax Peninsula North
03 - Halifax Mainland South
04 - Halifax Mainland North
05 - Dartmouth North
06 - Dartmouth South
07 - Dartmouth East
08 - Bedford & Sackville
09 - Reminder of CMA


N
W
E
S
BEAVERBANK
PORTOBELLO
ROSS
MA
101
102
103
107
207
357
349
0 2 4 8 12 16 Km
ZONES
01 - Halifax Peninsula South
02 - Halifax Peninsula North
03 - Halifax Mainland South
04 - Halifax Mainland North
05 - Dartmouth North
06 - Dartmouth South
07 - Dartmouth East
08 - Bedford & Sackville
09 - Reminder of CMA

ZONE DESCRIPTIONS - HALIFAX CMA	
Zone 1	**Halifax Peninsula South** begins at Cornwallis Street, then along Cunard to Robie Street. From Robie the boundary runs south to Quinpool Road; along Quinpool to Connaught Avenue; north on Connaught to Chebucto Road to the North West Arm.
Zone 2	**Halifax Peninsula North** is the northern section of the Halifax Peninsula, separated from the mainland by Dutch Village Road and Joseph Howe Avenue.
Zone 3	**Halifax Mainland South** is the mainland area within the city of Halifax south of St. Margaret's Bay Road.
Zone 4	**Halifax Mainland North** is the mainland area within the city of Halifax boundaries north of St. Margaret's Bay Road.
Zones 1-4	**City of Halifax**
Zone 5	**Dartmouth North** is the part of Dartmouth north of Ochterloney Street, Lake Banook and Micmac Lake.
Zone 6	**Dartmouth South** is south of Ochterloney Street and Lake Banook and west of (outside) the Circumferential Highway, including Woodside as far as CFB Shearwater.
Zone 7	**Dartmouth East** is the area bounded by Micmac Lake and Lake Charles to the west, Highway 111, Halifax Harbour to Hartlen Point to the south, Cow Bay and Cole Harbour to the east and Ross Road, Lake Major Road, Lake Major and Spider Lake to the north.
Zones 5-7	**City of Dartmouth**
Zone 8	**Bedford and Sackville** is the area bounded by Highway 102, the Sackville River and Webber Lake to the west, the Beaverbank-Windsor Junction Crossroad to the north, the No. 7 Highway and Akerley Boulevard to the east and a straight line connecting Kearney Lake with Fernleigh Subdivision to the south.
Zone 9	**Remainder of CMA** is the remaining portion of HRM east of Ross Road and Lake Major Road, north of Wilson Lake Drive and Beaverbank-Windsor Junction Crossroad, west of Kearney Lake and Birch Cove Lakes and south of Long Lake and the community of Herring Cove.
Zones 8-9	**Surrounding Areas**
Zones 1-9	**Halifax CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1	Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2	Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1	Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2	Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4	Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3	Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Halifax CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Peninsula South	3.2	1.8	0.6	3.1	0.7	3.1	1.7	3.1	1.2	2.9
Peninsula North	2.2	3.7	1.5	2.2	2.0	4.9	3.7	2.7	2.0	3.7
Mainland South	**	**	3.2	2.8	7.4	5.2	**	**	5.7	4.3
Mainland North	1.6	0.7	1.4	1.8	2.4	2.7	2.6	2.8	2.1	2.4
City of Halifax (Zones 1-4)	**2.8**	**2.0**	**1.3**	**2.5**	**2.5**	**3.6**	**3.1**	**3.2**	**2.1**	**3.0**
Dartmouth North	7.5	7.8	3.9	3.2	5.1	2.7	**	1.4	4.6	3.1
Dartmouth South	**	12.3	3.5	4.5	7.5	7.4	3.4	6.8	5.4	6.3
Dartmouth East	0.0	0.0	2.6	5.2	3.5	3.0	5.7	4.9	3.4	3.6
City of Dartmouth (Zones 5-7)	**6.9**	**7.9**	**3.7**	**3.6**	**5.3**	**3.8**	**3.5**	**4.6**	**4.6**	**3.9**
Bedford & Sackville	**	**	1.3	2.6	4.2	4.4	3.9	4.4	3.5	4.0
Remainder of Metro	n/u	n/u	**	**	5.3	3.0	**	**	**	2.6
Halifax CMA	**3.4**	**2.8**	**2.0**	**2.8**	**3.4**	**3.7**	**3.2**	**3.6**	**2.9**	**3.3**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Halifax CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Peninsula South	604	595	755	770	1,051	1,071	1,566	1,376
Peninsula North	510	517	612	625	775	789	**	976
Mainland South	**	**	470	487	647	646	**	**
Mainland North	537	545	597	612	750	765	956	951
City of Halifax (Zones 1-4)	**574**	**568**	**646**	**661**	**801**	**809**	**1,104**	**1,023**
Dartmouth North	495	470	531	546	648	678	**	**
Dartmouth South	**	447	539	561	611	624	703	715
Dartmouth East	**	427	517	544	622	665	**	687
City of Dartmouth (Zones 5-7)	**483**	**463**	**532**	**549**	**636**	**663**	**698**	**705**
Bedford & Sackville	**	**	579	604	723	730	906	897
Remainder of Metro	n/u	n/u	**	**	629	651	**	**
Halifax CMA	**560**	**552**	**612**	**626**	**747**	**762**	**1,014**	**946**

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Halifax CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Peninsula South	25	1,417	116	3,709	62	2,003	14	455	218	7,583
Peninsula North	17	468	40	1,839	127	2,580	10	390	195	5,277
Mainland South	**	**	28	1,011	73	1,394	**	**	115	2,649
Mainland North	2	306	54	3,025	149	5,476	28	999	233	9,806
City of Halifax (Zones 1-4)	**45**	**2,226**	**238**	**9,584**	**412**	**11,453**	**66**	**2,052**	**760**	**25,315**
Dartmouth North	19	238	94	2,938	71	2,677	3	193	187	6,046
Dartmouth South	7	57	41	906	77	1,044	19	274	143	2,281
Dartmouth East	0	29	15	290	25	852	6	123	46	1,294
City of Dartmouth (Zones 5-7)	**26**	**324**	**150**	**4,134**	**173**	**4,573**	**27**	**590**	**376**	**9,621**
Bedford & Sackville	**	**	11	421	59	1,326	10	227	81	2,028
Remainder of Metro	n/u	n/u	**	**	8	258	**	**	9	338
Halifax CMA	**73**	**2,605**	**399**	**14,217**	**652**	**17,609**	**103**	**2,870**	**1,226**	**37,302**

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Halifax CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Peninsula South	4.4	2.9	1.3	4.3	1.1	3.6	3.8	3.3	2.0	3.8
Peninsula North	2.6	4.6	2.5	2.9	2.6	5.3	3.7	3.4	2.7	4.3
Mainland South	**	**	4.5	3.2	8.4	5.4	**	**	6.8	4.7
Mainland North	1.6	1.0	2.1	2.1	3.7	3.7	4.1	4.9	3.2	3.3
City of Halifax (Zones 1-4)	**3.7**	**3.0**	**2.2**	**3.2**	**3.5**	**4.3**	**4.3**	**4.5**	**3.1**	**3.8**
Dartmouth North	8.6	7.8	4.5	4.3	6.1	3.4	**	1.4	5.4	4.0
Dartmouth South	**	14.0	4.8	5.6	9.3	9.1	6.0	7.9	7.1	7.7
Dartmouth East	0.0	0.0	2.6	5.2	4.1	3.2	9.4	5.8	4.2	3.8
City of Dartmouth (Zones 5-7)	**7.8**	**8.2**	**4.4**	**4.6**	**6.4**	**4.7**	**5.8**	**5.3**	**5.6**	**4.8**
Bedford & Sackville	**	**	3.2	2.6	5.4	4.6	9.3	4.4	5.3	4.1
Remainder of Metro	n/u	n/u	**	**	5.3	3.4	**	**	**	2.9
Halifax CMA	**4.2**	**3.6**	**2.8**	**3.6**	**4.4**	**4.4**	**4.9**	**4.7**	**3.9**	**4.1**

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Halifax CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA										
Pre 1960	8.0	5.4	1.4	4.8	5.0	3.3	2.2	2.8	3.8	4.0
1960 - 1974	4.3	3.3	2.5	4.2	4.3	5.6	5.9	6.1	3.6	4.9
1975 - 1989	0.2	1.3	2.3	1.7	3.5	4.2	2.0	4.0	2.7	3.0
1990 - 1999	1.8	0.6	1.4	1.1	1.8	1.9	1.7	2.0	1.6	1.6
2000+	**	**	0.4	0.1	2.1	0.9	3.0	0.5	1.8	0.8
Total	3.4	2.8	2.0	2.8	3.4	3.7	3.2	3.6	2.9	3.3

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Halifax CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA								
Pre 1960	516	481	560	592	669	712	1,001	926
1960 - 1974	537	542	574	593	683	696	857	844
1975 - 1989	595	598	629	637	729	744	908	956
1990 - 1999	547	558	636	646	780	799	1,046	988
2000+	**	**	867	844	1,072	1,025	1,358	1,134
Total	560	552	612	626	747	762	1,014	946

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Halifax CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA										
3 to 5 Units	**	**	0.2	4.9	3.4	3.3	2.7	1.3	3.2	3.6
6 to 19 Units	3.0	4.0	3.7	2.6	6.6	6.0	2.5	5.2	5.1	4.5
20 to 49 Units	6.7	5.9	3.4	4.4	3.5	3.8	5.3	7.9	3.8	4.4
50 to 99 Units	1.3	1.7	1.1	1.5	2.1	1.7	2.9	1.7	1.8	1.6
100+ Units	0.0	0.6	0.9	2.2	2.0	4.6	2.8	1.8	1.3	3.0
Total	3.4	2.8	2.0	2.8	3.4	3.7	3.2	3.6	2.9	3.3

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type Halifax CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA								
3 to 5 Units	**	**	552	588	677	730	1,119	969
6 to 19 Units	512	483	515	538	636	658	765	769
20 to 49 Units	531	523	572	589	706	722	842	848
50 to 99 Units	556	567	621	647	796	824	1,013	1,045
100+ Units	613	613	719	717	867	837	1,250	1,118
Total	560	552	612	626	747	762	1,014	946

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Halifax CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax CMA										
LT $500	4.2	4.1	3.1	4.4	3.7	3.5	n/s	**	3.4	4.2
$500 - $649	3.3	2.8	2.6	3.1	6.0	5.3	8.1	5.6	4.2	3.9
$650 - $749	3.2	1.7	1.5	1.8	3.7	3.5	3.1	4.4	3.0	3.0
$750 - $849	**	**	0.4	3.7	2.6	4.5	1.6	11.1	1.8	4.6
$850 - $999	**	**	0.0	0.5	1.8	2.6	2.1	3.4	1.4	2.3
$1000+	**	n/s	**	**	0.7	3.7	2.9	1.0	1.7	2.6
Total	3.4	2.8	2.0	2.8	3.4	3.7	3.2	3.6	2.9	3.3

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable
n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Halifax housing market, please call our **Client Service Department** at (902) 426-4708 or e-mail us at mmerrick@cmhc-schl.gc.ca .

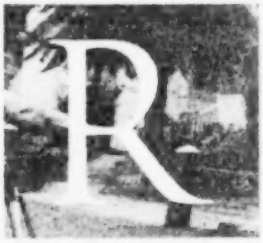
To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit: **www.cmhc.ca/mktinfo/store/**

For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

Note: Tables for rental row (townhouses) are not released in this current publication. However, tables are available on request where applicable.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.



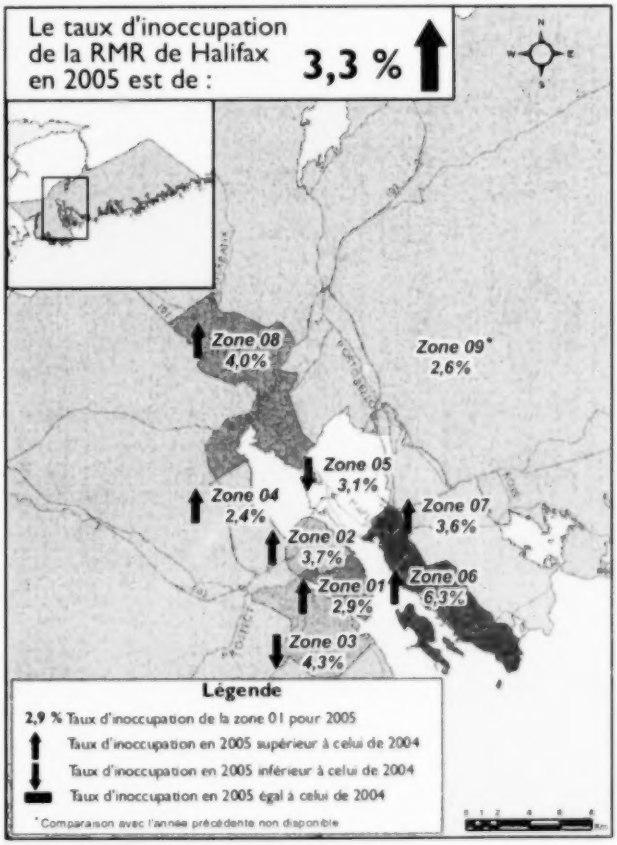
APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR DE HALIFAX

OCTOBRE 2005

Le marché a continué de se détendre en 2005

Au cours de la dernière année, le marché locatif a continué de se détendre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax. De 2,9 % en 2004, le taux d'inoccupation des appartements est monté à 3,3 % en 2005. Le loyer moyen des appartements de deux chambres n'a augmenté que de 2 %, passant de 747 à 762 $. Au moment de l'enquête, réalisée au début d'octobre, 1 226 appartements étaient vacants, et plusieurs centaines d'autres étaient disponibles pour la location, leurs occupants ayant donné un avis de déménagement.


Le taux d'inoccupation de la RMR de Halifax en 2005 est de : 3,3 %
Zone 08 4,0%
Zone 09* 2,6%
Zone 05 3,1%
Zone 04 2,4%
Zone 07 3,6%
Zone 02 3,7%
Zone 06 6,3%
Zone 01 2,9%
Zone 03 4,3%
Légende
2,9 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
*Comparaison avec l'année précédente non disponible

SOMMAIRE

Analyse

1 Le marché a continué de se détendre en 2005
2 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise
3 Le repli de la demande fait croître le taux d'inoccupation et limite la hausse des loyers
4 Survol des sous-marchés
5 Le point sur la disponibilité des logements
6 Perspectives du marché locatif pour 2006

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer

Canada

SCHL CMHC

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

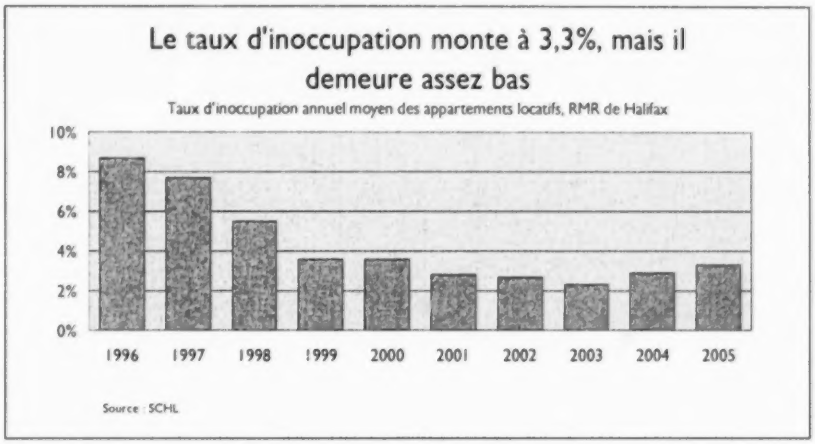
Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

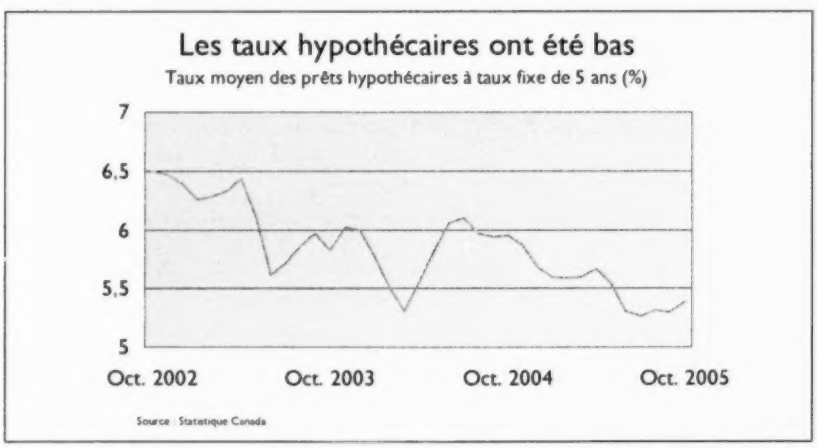
Le repli de la demande fait croître le taux d'inoccupation et limite la hausse des loyers

Depuis un an, le marché locatif s'est détendu dans la région métropolitaine de Halifax, la progression de la demande ayant ralenti plus brusquement que la construction de logements destinés à la location. L'affaissement du marché de l'emploi a amoindri le nombre de jeunes emménageant en appartement, et la baisse des taux hypothécaires à long terme a intensifié le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires. En contrepartie, il s'est achevé moins d'appartements l'an dernier, ce qui a freiné la multiplication des logements vacants ou disponibles.

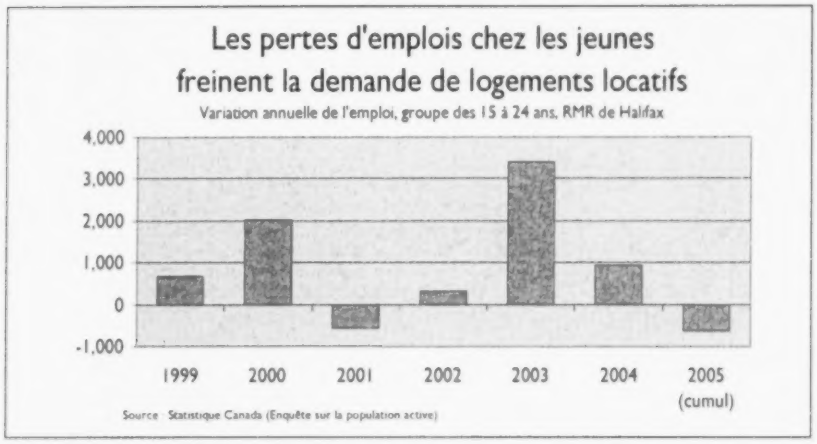


Au cours des douze derniers mois, la conjoncture favorable à la possession d'un logement a continué de séduire de nombreux ménages locataires. La grande vitalité de l'emploi à plein temps et la forte croissance du revenu en 2004 se sont traduites cette année par une vive demande d'habitations pour propriétaire-occupant, que la baisse inattendue des taux hypothécaires à long terme est venue intensifier. Les prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans sont les plus populaires auprès des accédants à la propriété. Depuis un an, leurs taux ont diminué de trois quarts de point, ce qui a encouragé davantage de ménages locataires à faire l'acquisition d'un logement. Les acheteurs potentiels ont également bénéficié du fait que le marché de la revente s'est rééquilibré peu à peu durant la dernière année, après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, de 2002 à 2004.

Le facteur qui a le plus contribué à l'équilibre du marché de la revente est l'essor de l'offre. En moyenne, les acheteurs éventuels pouvaient choisir parmi au moins 700 habitations de plus que l'an dernier, une hausse de 40 %. Même si cette offre supplémentaire comprenait beaucoup de maisons destinées davantage à des propriétaires désireux de passer à une habitation d'un cran supérieur, elle comptait aussi des unités de prix plus modeste, comme des maisons en rangée et des copropriétés bon marché situées pour la plupart à Dartmouth. De ce fait, une bonne part de l'importante demande de logements pour accédants à la propriété a pu être satisfaite, et le nombre de ménages souhaitant libérer leur appartement locatif pour emménager dans leur propre habitation a augmenté. Voilà pourquoi le taux d'inoccupation s'est accru de près d'un point dans la catégorie des appartements loués plus de 850 $ par mois – logements les plus susceptibles d'être occupés par des ménages qui ont les moyens financiers d'envisager l'accession à la propriété quand la conjoncture y est propice.

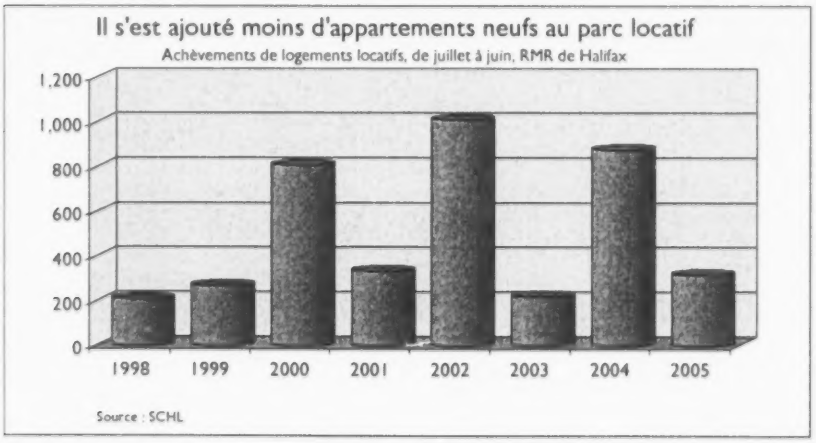


En examinant la situation des traditionnels nouveaux demandeurs de logements locatifs, on a constaté que l'étonnante faiblesse du marché de l'emploi chez les jeunes avait ralenti la formation de ménages dans ce segment démographique des plus déterminants pour la demande d'unités locatives. Entre 2002 et 2004, époque où le marché du travail dans son ensemble se resserrait considérablement, il s'est créé plus de 4 500 postes destinés à des jeunes. Cependant, au cours des neuf premiers mois de 2005, plus de 600 pertes d'emplois ont été enregistrées chez les 15 à 24 ans dans la région. Bien que ce groupe d'âge ne recoupe qu'en partie celui des 18 à 30 ans, où l'on retrouve



les personnes les plus susceptibles de louer un logement, il renseigne assez bien sur la conjoncture du marché de l'emploi pour les jeunes ménages.

Dans de telles conditions, les jeunes ont été de moins en moins nombreux à acquérir l'indépendance financière qu'il leur fallait pour quitter le foyer familial et louer un appartement. En outre, la conjoncture n'a eu rien d'attrayant pour les jeunes de l'extérieur qui envisageaient de migrer dans la région métropolitaine de Halifax. Cette dernière attire habituellement deux types de jeunes locataires : de futurs étudiants venus principalement du Canada atlantique, de l'Ontario et, de plus en plus, de l'étranger pour étudier dans une des universités de la région; et de jeunes diplômés ou travailleurs de l'Atlantique attirés par la diversité relative des emplois dans la plus grande ville de ce coin de pays. Inversement, la plupart des jeunes membres de la population active qui quittent l'agglomération vont en Ontario, en Alberta ou en Colombie-Britannique, où le marché du travail est généralement plus fertile. En général, beaucoup des jeunes migrants qui viennent à Halifax à la recherche d'un emploi sont originaires de Terre-Neuve. Toutefois, depuis quelques années, leur afflux a fortement diminué, car l'extraction pétrolière au large des côtes a stimulé la croissance du marché de l'emploi à St. John's et incité plus de jeunes à y rester. En même temps, l'effervescence des marchés du travail en Alberta, province riche en pétrole, et en Colombie-Britannique, où l'on se prépare à la tenue des Jeux olympiques d'hiver de 2010, a probablement séduit un nombre grandissant de jeunes locataires haligoniens au cours des douze derniers mois.



En conséquence, la demande de logements locatifs chez les jeunes travailleurs a chuté cette année. Qui plus est, les universités de la région signalent un plafonnement des inscriptions, après la vague produite en 2003 et 2004 par la double cohorte de finissants des écoles secondaires en Ontario. Ce plafonnement a sans aucun doute contribué à l'important affaiblissement du marché locatif observé durant la dernière année dans la péninsule de Halifax. Les taux d'inoccupation dans les parties Sud et Nord de la péninsule ont augmenté en moyenne de 1,7 point depuis octobre 2004; il s'agit des plus fortes hausses à être enregistrées parmi les neuf sous-marchés de l'agglomération.

Depuis l'an passé, le volume des achèvements de logements locatifs s'est beaucoup amenuisé au fil des mois. Cela a permis de limiter la progression du nombre total d'appartements vacants dans un contexte où il y a relâchement de la demande. En 2004, les mises en chantier d'unités locatives ont été de 41 % moins nombreuses qu'en 2003, si bien que les achèvements ont suivi une tendance comparable cette année. Pour qu'un appartement puisse être inclus dans l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs, il doit avoir été achevé au plus tard le 1er juillet de l'année en cours. Ce délai de trois mois sert à obtenir un taux d'écoulement acceptable avant la réalisation de l'enquête, qui a lieu au début d'octobre. Entre le 1er juillet 2004 et le 30 juin 2005, seulement 320 appartements ont été achevés, comparativement à 877 durant la période de douze mois précédente. Cette expansion plus modeste du parc locatif a probablement empêché le taux d'inoccupation de subir une augmentation plus considérable cette année.

Le tassement de la demande a freiné la progression des loyers. De 747 $ en octobre 2004, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres (catégorie repère) ne s'est accru que de 2,0 % pour atteindre 762 $ en

octobre 2005. Il s'agit d'une croissance plus faible que l'inflation locale, dont le taux s'est établi à près de 4 %, et nettement inférieure à celle de 7 % qu'a connue le prix moyen des maisons durant la même période. De toute évidence, l'essoufflement du marché locatif a atténué l'ascension des loyers, et les propriétaires-bailleurs qui envisageaient de compenser la hausse de leurs coûts de fonctionnement (impôt foncier, gestion, publicité, chauffage) en refilant la différence à leurs locataires ont eu plus de mal à le faire. Dans l'agglomération de Halifax, 85 % des 37 302 appartements qui composent l'univers locatif (immeubles d'au moins trois unités) comptent une ou deux chambres. C'est pourquoi les augmentations de 2,3 et 2,0 % constatées respectivement dans ces deux catégories de logement ont suffi à contrebalancer le léger repli du loyer moyen des studios et la baisse de 6,7 % observée dans le cas des appartements d'au moins trois chambres.

C'est dans les gros immeubles locatifs que les taux d'inoccupation ont crû le plus cette année. Depuis octobre 2004, le pourcentage d'unités vacantes est passé de 1,3 à 3,0 % dans les ensembles de 100 logements ou plus. Nul doute que cela a contribué à la régression des loyers moyens des appartements de une et deux chambres dans ces grands immeubles. Si ce phénomène est digne de mention, c'est parce que dans toutes les autres catégories d'immeubles les loyers des logements de une ou deux chambres ont évolué à la hausse, bien que dans des proportions diverses. Quoi qu'il en soit, les immeubles comptant au moins 50 appartements ont des taux d'inoccupation plus bas que les autres, et les loyers sont généralement plus chers dans les gros ensembles que dans les petits. Dans une certaine mesure, ces constats témoignent probablement du fait que les immeubles de grande taille sont situés dans des zones affichant des taux d'inoccupation relativement faibles et des loyers élevés, comme dans la péninsule de Halifax et dans le quartier Clayton Park.

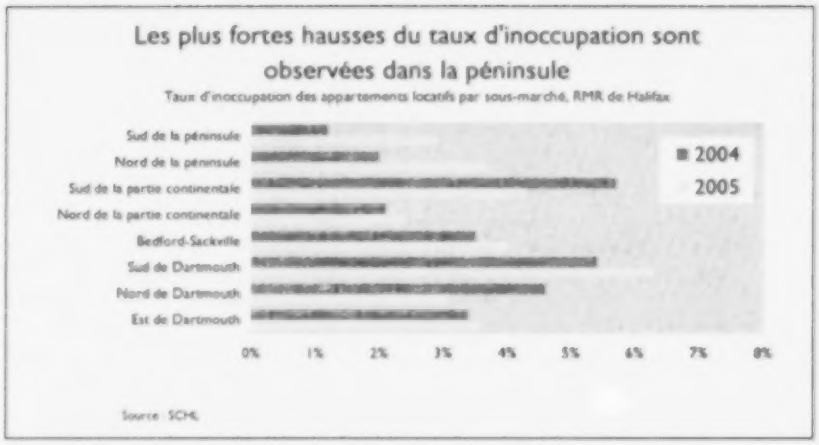
L'analyse des résultats de l'enquête révèle aussi quelques faits intéressants en regard de l'âge des immeubles. Dans les vieux ensembles, les hausses de taux d'inoccupation ont été chose courante. Dans les immeubles récents, non seulement la proportion d'appartements vacants était moins considérable, mais elle a même diminué dans la catégorie des immeubles achevés au cours des cinq dernières années. Ce qui retient l'attention plus particulièrement, c'est que dans les immeubles âgés de moins de cinq ans les loyers mensuels moyens ont fléchi pour chaque type de logements cette année. Malgré leur recul, ces loyers restent néanmoins d'environ 30 % plus élevés que le loyer moyen du marché. Ce pourcentage représente donc visiblement le supplément que les locataires sont prêts à payer pour bénéficier des caractéristiques et avantages d'un immeuble neuf : finition de grande qualité, logements spacieux, stationnement souterrain, chauffage compris dans le loyer (une option attrayante ces temps-ci).

Enfin, examiner les taux d'inoccupation par fourchette de loyers et leurs variations depuis un an a permis de définir avec plus de précision les tendances que suit le marché locatif dans l'agglomération de Halifax. Le taux d'inoccupation des appartements loués plus de 850 $ par mois a progressé de près d'un point. Vu que la proportion de logements vacants a diminué dans les immeubles récents (où les loyers sont généralement plus élevés, comme nous venons de le démontrer), il s'agit peut-être d'un phénomène géographique lié au relâchement du marché dans la péninsule, où la proximité des universités et du quartier des affaires fait en sorte que les loyers sont assez chers. Dans le cas des appartements loués entre 500 et 750 $, les taux d'inoccupation se sont à peine repliés au cours de la dernière année, révélant ainsi que la demande d'appartements plutôt bon marché est demeurée passablement stable. Ici également, il se peut que le lieu ait eu une incidence, puisque les taux d'inoccupation ont fléchi dans le Sud de la partie continentale et dans le Nord de Dartmouth, où les appartements à loyer abordable sont relativement nombreux.

Le plus intéressant des constats est peut-être que le taux d'inoccupation des appartements loués entre 750 et 850 $ par mois a bondi de 1,8 à 4,6 % depuis octobre 2004. Bien que cette augmentation soit probablement attribuable en partie au mouvement d'accession à la propriété, il est à noter qu'un versement mensuel de 800 $ suffit à peine à payer les frais de possession relatifs au logement le plus modeste de l'agglomération, et c'est sans compter l'impôt foncier, les frais de chauffage et les charges de copropriété. Il est donc possible que la montée du taux d'inoccupation dans cette fourchette de loyers ait été causée principalement par des locataires ayant voulu passer à un appartement d'un cran supérieur ou, au contraire, à un logement moins cher en raison peut-être des hausses de loyers.

Survol des sous-marchés

C'est de façon assez généralisée que le marché locatif s'est détendu en 2005 dans l'agglomération de Halifax. Les taux d'inoccupation ont augmenté dans six des neuf sous-marchés de la région, et les loyers moyens ont progressé dans des proportions inférieures au taux d'inflation local dans toutes les zones, sauf trois.



Sud de la péninsule

Pour la première fois, le taux d'inoccupation le plus bas de l'agglomération est observé ailleurs que dans le Sud de la péninsule. Ce sous-marché continue toutefois d'afficher le loyer moyen le plus élevé. De 1,2 % l'an dernier, la proportion d'appartements vacants est montée à 2,9 % cette année, et des hausses ont été enregistrées dans chacune des catégories d'immeubles établies selon le nombre d'unités qu'ils contiennent. Dans cette zone, où sont situées plusieurs des universités de la région, le plafonnement des inscriptions d'étudiants a atténué l'effet d'un important stimulant de la demande. En outre, avec le ralentissement des activités de prospection au large des côtes, de plus en plus de personnes venues travailler temporairement dans ce domaine ont quitté Halifax. Bon nombre de ces travailleurs occupaient un logement locatif dans le Sud de la péninsule. Depuis octobre 2004, les loyers moyens des appartements de une et deux chambres se sont accrus d'environ 2 %, et les unités de deux chambres se louent maintenant 1 071 $ par mois en moyenne. Le loyer mensuel moyen des studios a quelque peu fléchi, alors que celui des logements comptant au moins trois chambres a chuté de presque 200 $, passant de 1 566 à 1 376 $.

Du côté de l'offre, la construction d'une résidence à l'université Dalhousie et la conversion d'anciens bâtiments résidentiels en logements pour étudiants ont accru considérablement la capacité d'accueil du marché locatif dans cette zone. Par surcroît, le parc locatif a connu une expansion de plus de 150 unités grâce à l'achèvement de nouveaux ensembles locatifs (Garden Crest, Hillside Apartments et Chapter House). Toutefois, 151 appartements locatifs ont été convertis en copropriétés au complexe Bishop's Landing, ce qui est venu contrebalancer les ajouts. Au chapitre des transactions, Spring Garden Terrace a changé de propriétaire en 2005, Killam Properties ayant fait l'acquisition de cet immeuble de 201 logements situé sur le chemin Spring Garden.

Nord de la péninsule

Le taux d'inoccupation a augmenté plus fortement dans le Nord de la péninsule que dans tout autre sous-marché de la région, exception faite du Sud de la péninsule, où la hausse s'est également chiffrée à 1,7 point. De 2,0 % l'an dernier, la proportion d'appartements vacants est passée à 3,7 % cette année. La montée en flèche du taux d'inoccupation dans les immeubles comptant au moins 100 logements a été contrebalancée en partie par le repli des taux dans les immeubles de taille plus petite. Le loyer mensuel moyen des appartements a connu une progression modeste. Par exemple, celui des unités de deux chambres a crû de 1,8 % pour atteindre 789 $. Une chose est sûre, l'acquisition des 520 logements du complexe Causeway Bay par TransGlobe en novembre a eu une incidence déterminante dans cette zone, sans compter les 198 unités du complexe Quinpool Court qui sont passées aux mains de Killam Properties plus tôt dans l'année.

Sud de la partie continentale

De 5,7 % en octobre 2004, le taux d'inoccupation des appartements dans le Sud de la partie continentale est descendu à 4,3 % en octobre 2005, contrant ainsi la tendance régionale. Dans cette zone, la proportion de logements vacants est beaucoup moins élevée dans les immeubles de 50 à 99 logements que dans les ensembles de plus petite taille. Le loyer mensuel moyen des unités de une chambre a grimpé de 3,6 %, alors que celui des logements de deux chambres est demeuré à peu près inchangé, s'établissant à 646 $. Il se peut que le resserrement du marché locatif dans le Sud de la péninsule s'explique, dans une certaine mesure, par l'hypothèse selon laquelle de nombreux locataires habitant ce secteur ne sont point considérés comme susceptibles d'accéder à la propriété.

Nord de la partie continentale

Le plus grand sous-marché locatif de l'agglomération affiche maintenant la

plus faible proportion de logements vacants, soit 2,4 %. L'an dernier, 2,1 % des appartements situés dans le Nord de la partie continentale étaient inoccupés. Les taux d'inoccupation des logements de une, deux et trois chambres ou plus ont légèrement augmenté, mais ils sont restés inférieurs à 3 %. Le pourcentage le plus faible a été observé dans la catégorie des unités de une chambre (1,8 %). Dans les immeubles d'au moins 50 appartements, les taux d'inoccupation ont fléchi quelque peu depuis octobre 2004; ils y sont par ailleurs moins élevés que dans les ensembles plus petits. Bien des gens considèrent que cette zone, dans laquelle on retrouve une bonne proportion de logements relativement neufs et spacieux ainsi qu'un large éventail de services commerciaux et récréatifs, offre un excellent rapport qualité prix aux locataires, surtout compte tenu de l'abordabilité relative des loyers par comparaison à ceux pratiqués dans la péninsule. En 2005, les loyers moyens ont crû dans toutes les catégories d'appartements, sauf dans celle des trois chambres et plus. Le loyer mensuel moyen des unités de une chambre a progressé de 2,5 % pour atteindre 612 $, et celui des appartements comptant deux chambres, de 2,0 % pour se hisser à 765 $. Plusieurs ensembles situés dans le Nord de la partie continentale ont changé de propriétaire en 2005; Killam Properties, par exemple, a acheté environ 300 logements. En outre, quelques habitations locatives ont été converties en copropriétés tout près de l'avenue Main. Bien que le quartier Clayton Park West soit maintenant presque entièrement bâti, il se construit encore des immeubles locatifs près de Greenpark Close et, quoique dans une moindre mesure, dans le secteur Bedford South.

Nord de Dartmouth

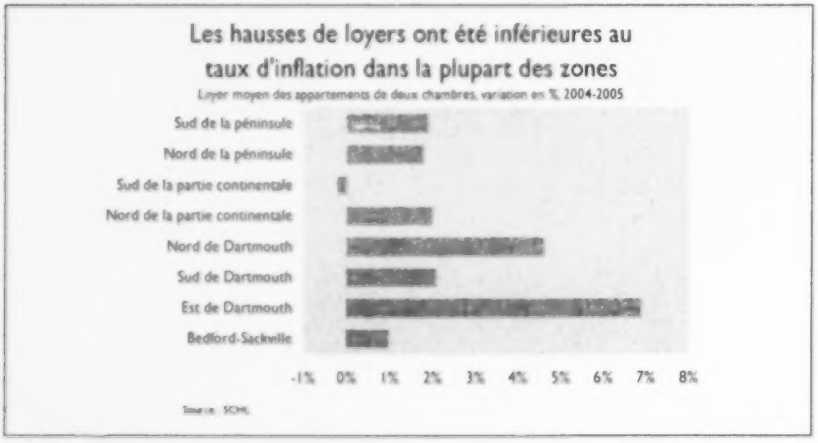
Cette année, le plus important recul du taux d'inoccupation dans la région a été enregistré dans le Nord de Dartmouth. La proportion d'appartements vacants, qui avait atteint 4,6 % en octobre 2004, ne s'élevait plus qu'à 3,1 % douze mois plus tard, soit tout près du niveau observé dans le Sud de la péninsule (2,9 %). La progression du loyer moyen a été plus forte que la moyenne; elle s'est chiffrée à 2,8 % dans la catégorie des appartements de une chambre et à rien de moins que 4,6 % dans celle des logements de deux chambres. La hausse des loyers dans cette zone peut s'expliquer en partie par la multitude de logements qui y ont été rénovés, ce qui comprend bon nombre des 700 appartements de Bell Enterprises qui viennent de passer aux mains de TransGlobe. Le resserrement du marché locatif dans le Nord de Dartmouth, un peu comme dans le Sud de la partie continentale, tient probablement au fait que pour beaucoup de locataires vivant dans ce quartier les chances d'accéder à la propriété sont maigres malgré la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires.

Sud de Dartmouth

Dans le Sud de Dartmouth, le taux d'inoccupation est passé de 5,4 %, en octobre 2004, à 6,3 %, un sommet inégalé dans la région cette année. Les loyers moyens ont augmenté modérément par rapport à l'an dernier : dans le cas des appartements de une chambre, la hausse dépasse quelque peu le cap des 4 %, tandis que du côté des logements de deux chambres, le loyer mensuel moyen a crû d'un peu plus de 2 %, montant de 611 à 624 $. L'événement marquant de l'année dans cette zone est sans contredit l'acquisition des biens immeubles de Maplehurst, qui comprennent 522 ou 23 % des appartements constituant l'univers locatif du Sud de Dartmouth.

Est de Dartmouth

Si le taux d'inoccupation a peu changé dans l'Est de Dartmouth en 2005, on ne peut en dire autant des loyers. La proportion de logements vacants dans cette zone a augmenté d'à peine 0,2 point, passant de 3,4 à 3,6 %. Par contre, le loyer moyen s'y est accru plus vivement que dans tout autre secteur de la ville. Le loyer mensuel moyen des unités de une chambre a gagné 5,2 %, alors que celui des appartements de deux chambres s'est alourdi de presque 7 % pour atteindre 665 $ en 2005, après s'être établi à 622 $ en 2004. La forte hausse des loyers dans l'Est de Dartmouth cette année est peut-être indirectement liée aux importants volumes de construction, qui ont par ailleurs fait monter la valeur moyenne des maisons. Même si cette zone est l'une des plus petites de l'agglomération, elle s'apprête à connaître une croissance notable grâce à la réalisation du projet Russell Lake West.



Bedford et Sackville

Le marché locatif s'est détendu en 2005 à Bedford et Sackville, comme en témoignent le léger accroissement du taux d'inoccupation et la modeste progression des loyers. La proportion de logements vacants dans cette zone est passée de 3,5 %, en 2004, à 4,0 %, cette année, et le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, de 723 à 730 $, ce qui représente un gain de 1,0 %.

Reste de la RMR (périphérie)

Dans les secteurs environnants de la région métropolitaine, 2,6 % des logements locatifs étaient inoccupés cette année au moment de l'enquête, et les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 651 $ par mois, soit 3,5 % plus cher qu'un an auparavant.

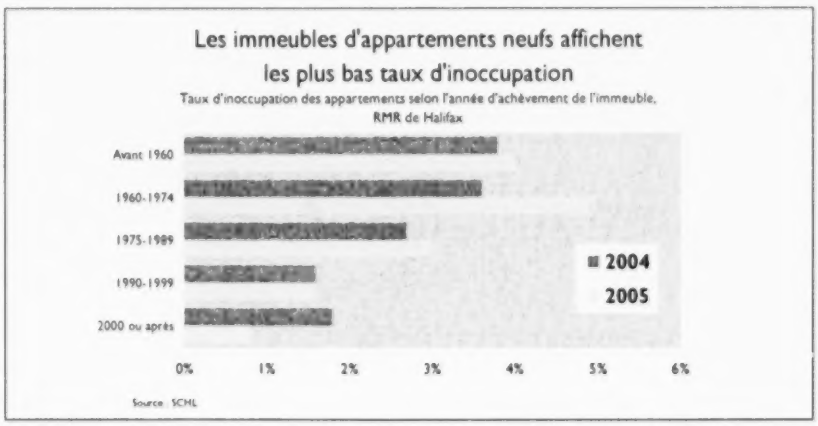
Le point sur la disponibilité des logements

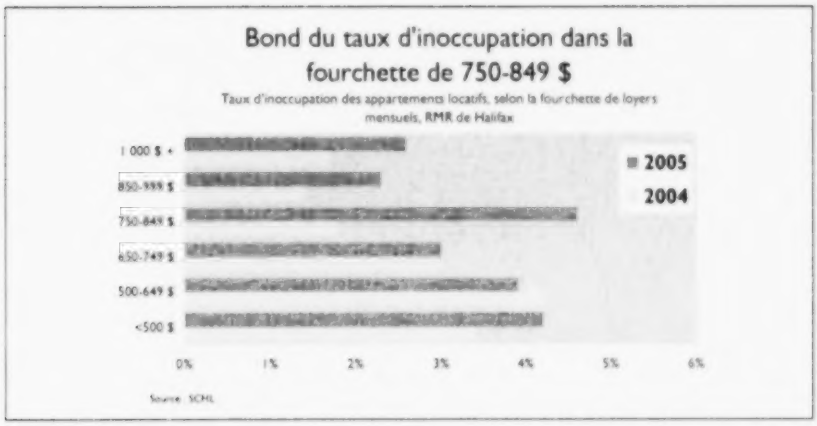
Les taux de disponibilité des appartements n'ont augmenté que légèrement en 2005, la proportion moyenne étant passée de 3,9 à 4,1 % depuis l'an dernier. En général, les taux de disponibilité enregistrés dans les différents sous-marchés de l'agglomération se situent à moins d'un point environ des taux d'inoccupation correspondants. Autrement dit, si dans une zone en particulier le taux d'inoccupation est bas, le taux de disponibilité l'est également. Cependant, la hausse de 0,2 point qu'a subie le taux de disponibilité au cours de la dernière année est proportionnellement plus modérée que celle de 0,4 point affichée par le taux d'inoccupation. Comme il n'existe à peu près pas de données historiques qui permettraient d'effectuer une analyse, il est difficile d'interpréter cet écart. Ce dernier pourrait être lié à la qualité et au charme des appartements qui se libèrent. En effet, peut-être que les logements peu attrayants aux yeux d'éventuels locataires restent inoccupés et que les unités intéressantes se louent avant même le départ de l'occupant ayant donné un avis de déménagement, de sorte que l'appartement ne devient pas vacant. Cela explique peut-être en partie le bond du taux d'inoccupation des appartements loués entre 750 et 849 $ par mois et la baisse du taux d'inoccupation dans les immeubles de moins de cinq ans. Et peut-être aussi que les unités récentes occupées par des ménages ayant décidé d'accéder à la propriété ont vite été louées par des locataires qui souhaitaient s'offrir un appartement d'un cran supérieur.

Dans la péninsule de Halifax, le taux de disponibilité s'est élevé d'environ deux points en 2005, tout comme le taux d'inoccupation. La recherche d'un appartement locatif y a donc été beaucoup moins ardue cette année qu'au cours des dix années précédentes.

Perspectives du marché locatif pour 2006

Le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Halifax continuera d'augmenter au cours de l'année à venir, pour atteindre 3,6 %. Malgré la détente soutenue du marché locatif, la croissance du loyer moyen devrait s'accélérer et se chiffrer à 4 % l'an prochain. Comme le marché de l'emploi n'est pas censé s'améliorer pour les jeunes – une clientèle déterminante –, ceux-ci seront moins nombreux à former de nouveaux ménages ou à migrer dans la région, ce qui va nuire à la demande de logements locatifs. En outre, le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires devrait rester passablement intense durant la prochaine année. Même si les taux hypothécaires à cinq ans se relèvent, ils demeureront très bas par comparaison aux normes historiques. De plus, les inscriptions de logements à vendre continueront vraisemblablement de se multiplier, si bien que les éventuels accédants à la propriété disposeront d'un choix plus vaste. Bref, les facteurs ayant contribué à l'affaiblissement de la demande d'appartements locatifs cette année risquent peu de devenir soudainement très favorables en 2006.



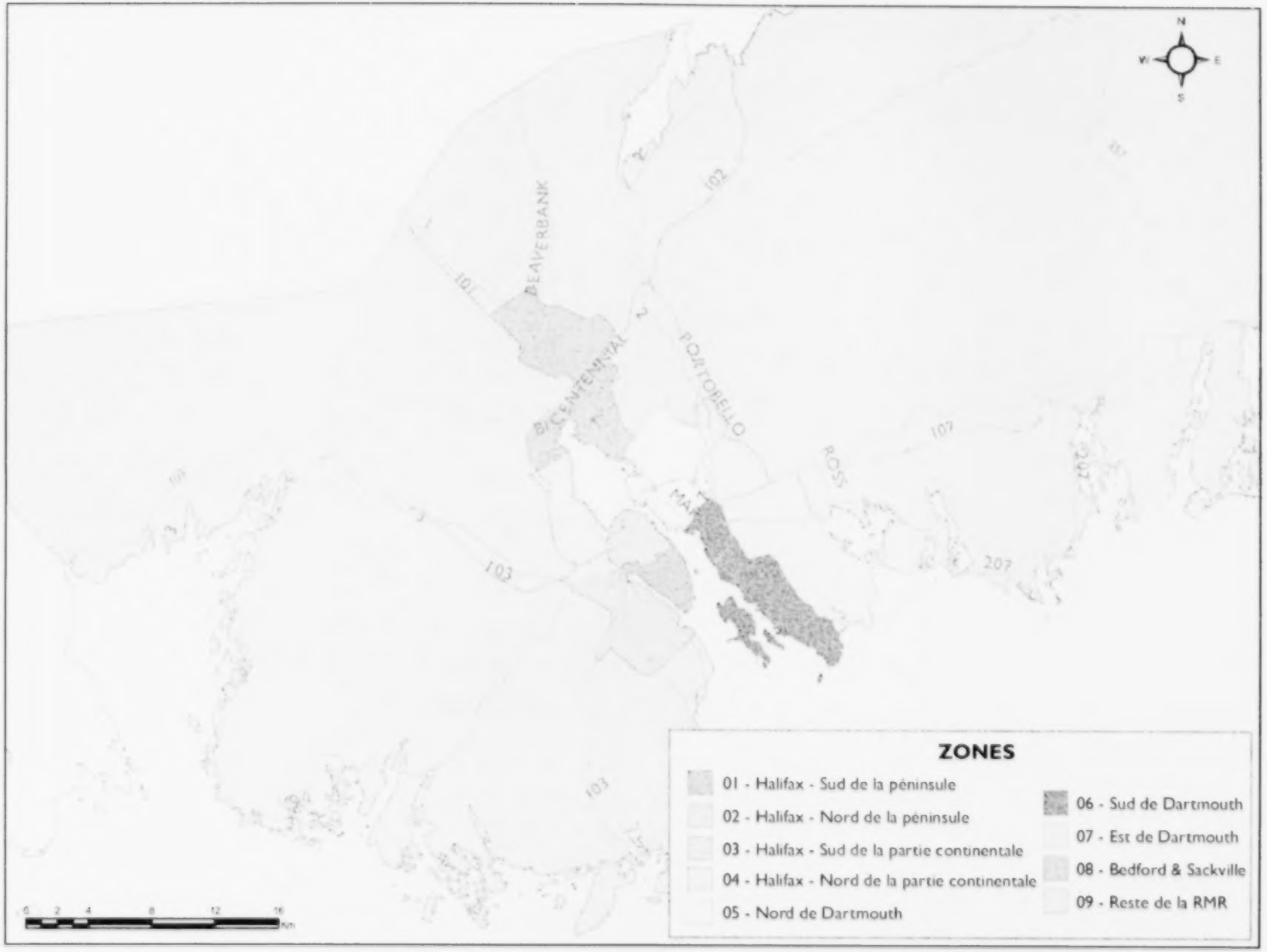


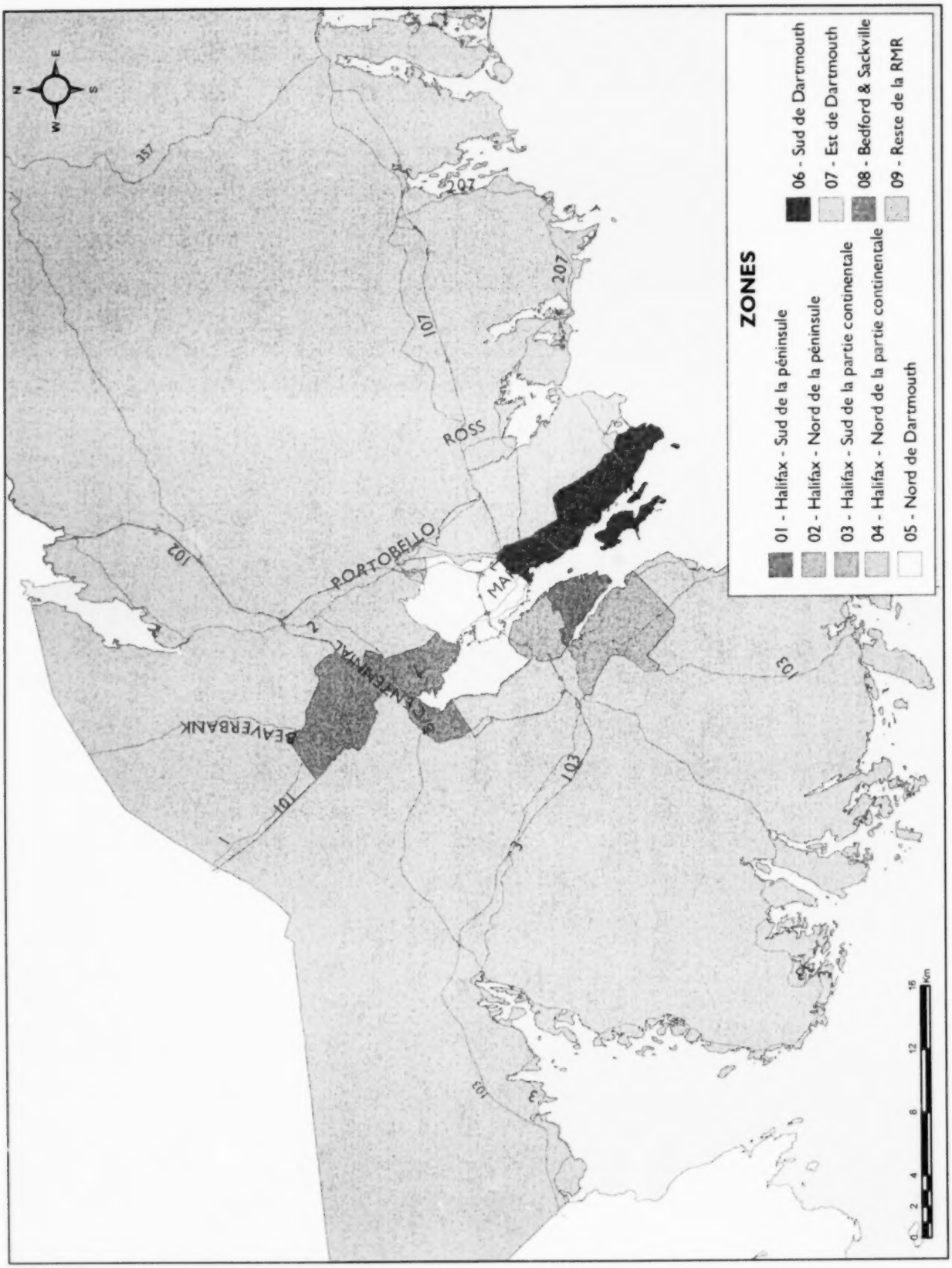
On prévoit pour 2006 une forte remontée des achèvements de logements locatifs. Entre le 1er juillet et la fin d'octobre 2005, il s'est achevé 174 unités locatives. En novembre, 783 appartements locatifs étaient en construction : 398 d'entre eux devraient être terminés avant le 1er juillet 2006 et s'ajouter ainsi à l'univers de la prochaine enquête, et les 385 autres seront probablement achevés dans la seconde moitié de l'année. Ils se répartissent comme suit : 345 dans la péninsule de Halifax, 220 dans le Nord de la partie continentale et 218 à Dartmouth.

Le loyer moyen devrait progresser dans une proportion supérieure au taux d'inflation, car les propriétaires-bailleurs tenteront de compenser l'élévation de leurs coûts de fonctionnement en refilant la différence à leurs locataires. Les évaluations foncières augmenteront l'an prochain encore, les coûts de chauffage resteront élevés, et il se peut qu'un accroissement des dépenses de publicité soit nécessaire pour attirer de futurs locataires étant donné l'essoufflement du marché. Voilà pourquoi les propriétaires seront tentés de majorer les loyers en conséquence, d'autant plus que les hausses n'ont pas été considérables cette année.

Les mises en chantier de logements locatifs devraient demeurer assez nombreuses durant l'année à venir. Selon les estimations, 655 appartements locatifs seront commencés en 2006, en plus des 210 autres dont la construction est censée être entamée en novembre ou décembre 2005. Près de la moitié seront situés dans la péninsule de Halifax, environ 30 %, dans le Nord de la partie continentale, et le reste, à Dartmouth, principalement dans le secteur de Russell Lake West.

Outre cette croissance régulière de l'offre de logements locatifs neufs, nous devrions continuer d'enregistrer de multiples mises en chantier de logements en copropriété, surtout dans la péninsule de Halifax. Étant donné que bon nombre de ces nouveaux appartements (qu'ils soient offerts en location ou occupés par leur propriétaire) seront de qualité comparable, le marché de la location et celui de la vente se disputeront de plus en plus la même clientèle. Cela pourrait poser quelques problèmes aux promoteurs de logements locatifs et aux propriétaires d'immeubles locatifs existants dans des secteurs comme celui de la péninsule et de Clayton Park, ainsi que contribuer au ralentissement attendu du marché locatif en 2006. On prévoit que le marché se resserra après 2006, à mesure que la formation de ménages s'accélérera, que la tendance aux ménages de petite taille se maintiendra et que la hausse des taux hypothécaires rendra moins abordables les frais de possession d'une habitation.


N
W
E
S
BEAVERBANK
BICENTENNIAL
PORTOBELLO
ROSS
101
102
103
107
207
0 2 4 8 12 16
Km
ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford & Sackville
09 - Reste de la RMR


ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford & Sackville
09 - Reste de la RMR
ROSS
PORTOBELLO
BEAVERBANK
357
207
107
102
101
103
0
2
4
8
12
16
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford et Sackville.** Région délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Webber, au nord par le carrefour Beaverbank-Windsor; à l'est par la route 7 et le boulevard Akerley, et au sud par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.
Zone 9	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 8-9	**Périphérie**
Zones 1-9	**RMR de Halifax**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sud de la péninsule	3,2	1,8	0,6	3,1	0,7	3,1	1,7	3,1	1,2	2,9
Nord de la péninsule	2,2	3,7	1,5	2,2	2,0	4,9	3,7	2,7	2,0	3,7
Sud de la partie continentale	**	**	3,2	2,8	7,4	5,2	**	**	5,7	4,3
Nord de la partie continentale	1,6	0,7	1,4	1,8	2,4	2,7	2,6	2,8	2,1	2,4
Ville de Halifax (zones 1-4)	**2,8**	**2,0**	**1,3**	**2,5**	**2,5**	**3,6**	**3,1**	**3,2**	**2,1**	**3,0**
Nord de Dartmouth	7,5	7,8	3,9	3,2	5,1	2,7	**	1,4	4,6	3,1
Sud de Dartmouth	**	12,3	3,5	4,5	7,5	7,4	3,4	6,8	5,4	6,3
Est de Dartmouth	0,0	0,0	2,6	5,2	3,5	3,0	5,7	4,9	3,4	3,6
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**6,9**	**7,9**	**3,7**	**3,6**	**5,3**	**3,8**	**3,5**	**4,6**	**4,6**	**3,9**
Bedford et Sackville	**	**	1,3	2,6	4,2	4,4	3,9	4,4	3,5	4,0
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	5,3	3,0	**	**	**	2,6
Halifax (RMR)	**3,4**	**2,8**	**2,0**	**2,8**	**3,4**	**3,7**	**3,2**	**3,6**	**2,9**	**3,3**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sud de la péninsule	604	595	755	770	1 051	1 071	1 566	1 376
Nord de la péninsule	510	517	612	625	775	789	**	976
Sud de la partie continentale	**	**	470	487	647	646	**	**
Nord de la partie continentale	537	545	597	612	750	765	956	951
Ville de Halifax (zones 1-4)	**574**	**568**	**646**	**661**	**801**	**809**	**1 104**	**1 023**
Nord de Dartmouth	495	470	531	546	648	678	**	**
Sud de Dartmouth	**	447	539	561	611	624	703	715
Est de Dartmouth	**	427	517	544	622	665	**	687
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**483**	**463**	**532**	**549**	**636**	**663**	**698**	**705**
Bedford et Sackville	**	**	579	604	723	730	906	897
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	629	651	**	**
Halifax (RMR)	**560**	**552**	**612**	**626**	**747**	**762**	**1 014**	**946**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Sud de la péninsule	25	1 417	116	3 709	62	2 003	14	455	218	7 583
Nord de la péninsule	17	468	40	1 839	127	2 580	10	390	195	5 277
Sud de la partie continentale	**	**	28	1 011	73	1 394	**	**	115	2 649
Nord de la partie continentale	2	306	54	3 025	149	5 476	28	999	233	9 806
Ville de Halifax (zones 1-4)	**45**	**2 226**	**238**	**9 584**	**412**	**11 453**	**66**	**2 052**	**760**	**25 315**
Nord de Dartmouth	19	238	94	2 938	71	2 677	3	193	187	6 046
Sud de Dartmouth	7	57	41	906	77	1 044	19	274	143	2 281
Est de Dartmouth	0	29	15	290	25	852	6	123	46	1 294
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**26**	**324**	**150**	**4 134**	**173**	**4 573**	**27**	**590**	**376**	**9 621**
Bedford et Sackville	**	**	11	421	59	1 326	10	227	81	2 028
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	8	258	**	**	9	338
Halifax (RMR)	**73**	**2 605**	**399**	**14 217**	**652**	**17 609**	**103**	**2 870**	**1 226**	**37 302**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Sud de la péninsule	4,4	2,9	1,3	4,3	1,1	3,6	3,8	3,3	2,0	3,8
Nord de la péninsule	2,6	4,6	2,5	2,9	2,6	5,3	3,7	3,4	2,7	4,3
Sud de la partie continentale	**	**	4,5	3,2	8,4	5,4	**	**	6,8	4,7
Nord de la partie continentale	1,6	1,0	2,1	2,1	3,7	3,7	4,1	4,9	3,2	3,3
Ville de Halifax (zones 1-4)	**3,7**	**3,0**	**2,2**	**3,2**	**3,5**	**4,3**	**4,3**	**4,5**	**3,1**	**3,8**
Nord de Dartmouth	8,6	7,8	4,5	4,3	6,1	3,4	**	1,4	5,4	4,0
Sud de Dartmouth	**	14,0	4,8	5,6	9,3	9,1	6,0	7,9	7,1	7,7
Est de Dartmouth	0,0	0,0	2,6	5,2	4,1	3,2	9,4	5,8	4,2	3,8
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**7,8**	**8,2**	**4,4**	**4,6**	**6,4**	**4,7**	**5,8**	**5,3**	**5,6**	**4,8**
Bedford et Sackville	**	**	3,2	2,6	5,4	4,6	9,3	4,4	5,3	4,1
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	**	**	5,3	3,4	**	**	**	2,9
Halifax (RMR)	**4,2**	**3,6**	**2,8**	**3,6**	**4,4**	**4,4**	**4,9**	**4,7**	**3,9**	**4,1**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)										
Avant 1960	8,0	5,4	1,4	4,8	5,0	3,3	2,2	2,8	3,8	4,0
1960 à 1974	4,3	3,3	2,5	4,2	4,3	5,6	5,9	6,1	3,6	4,9
1975 à 1989	0,2	1,3	2,3	1,7	3,5	4,2	2,0	4,0	2,7	3,0
1990 à 1999	1,8	0,6	1,4	1,1	1,8	1,9	1,7	2,0	1,6	1,6
2000 ou après	**	**	0,4	0,1	2,1	0,9	3,0	0,5	1,8	0,8
Tous les immeubles	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)								
Avant 1960	516	481	560	592	669	712	1 001	926
1960 à 1974	537	542	574	593	683	696	857	844
1975 à 1989	595	598	629	637	729	744	908	956
1990 à 1999	547	558	636	646	780	799	1 046	988
2000 ou après	**	**	867	844	1 072	1 025	1 358	1 134
Tous les immeubles	560	552	612	626	747	762	1 014	946

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	0,2	4,9	3,4	3,3	2,7	1,3	3,2	3,6
6 à 19 unités	3,0	4,0	3,7	2,6	6,6	6,0	2,5	5,2	5,1	4,5
20 à 49 unités	6,7	5,9	3,4	4,4	3,5	3,8	5,3	7,9	3,8	4,4
50 à 99 unités	1,3	1,7	1,1	1,5	2,1	1,7	2,9	1,7	1,8	1,6
100 unités et +	0,0	0,6	0,9	2,2	2,0	4,6	2,8	1,8	1,3	3,0
Tous les immeubles	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	552	588	677	730	1 119	969
6 à 19 unités	512	483	515	538	636	658	765	769
20 à 49 unités	531	523	572	589	706	722	842	848
50 à 99 unités	556	567	621	647	796	824	1 013	1 045
100 unités et +	613	613	719	717	867	837	1 250	1 118
Tous les immeubles	560	552	612	626	747	762	1 014	946

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Halifax (RMR)										
Moins de 500 $	4,2	4,1	3,1	4,4	3,7	3,5	a.l.e.	**	3,4	4,2
500 à 649 $	3,3	2,8	2,6	3,1	6,0	5,3	8,1	5,6	4,2	3,9
650 à 749 $	3,2	1,7	1,5	1,8	3,7	3,5	3,1	4,4	3,0	3,0
750 à 849 $	**	**	0,4	3,7	2,6	4,5	1,6	11,1	1,8	4,6
850 à 999 $	**	**	0,0	0,5	1,8	2,6	2,1	3,4	1,4	2,3
1000 $ et +	**	a.l.e.	**	**	0,7	3,7	2,9	1,0	1,7	2,6
Toutes les fourchettes	3,4	2,8	2,0	2,8	3,4	3,7	3,2	3,6	2,9	3,3

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Halifax, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 902 426-4708 ou à l'adresse électronique suivante : **mmerrick@schl-cmhc.gc.ca** .

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

© 2005 Société